

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/17544

מושב שרונה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 25.

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="258 1016 689 1181" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור חבוייה מח' 17544 פורסמה ב'דקוסי הפרחזמים' מח' מיום</p> </div>	
<div data-bbox="242 1431 762 1725" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' גנ/17544 הועדה המהוזה לתכנון ובניה החליטה בתום ... 18.0.04... לאשר את התכנית בלתי שואף מילר יוסף כהן יו"ר הועדת הפוגזית</p> </div>	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מושב שרונה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 25.</p> <p>גנ/17544</p> <p>26,769 מ"ר</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1</p> <p>6/11</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>לא רלבנטי</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>
--	--	--

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל תחתון
- | | |
|--------------|---------|
| קואורדינטה X | 243.675 |
| קואורדינטה Y | 736.500 |
- נחלה מס' 25 במושב שרונה.
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית גליל תחתון
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- | | |
|----------|------------|
| יישוב | מושב שרונה |
| שכונה | - |
| רחוב | דרך מס' 2 |
| מספר בית | 25 |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15128	מוסדר	חלק מהגוש	לא רלבנטי	1
15296	מוסדר	חלק מהגוש	לא רלבנטי	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
25	4329/ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
תשס"ז - 2006	5606	תכנית זו כפופה לתמ"א 34/ב/3	כפיפות	תמ"א 34/ב/3
תשמ"ד - 1984	3083	תכנית זו גוברת על תכנית ג/4329	שינוי	ג/4329
תשס"א-2001	4967	תכנית זו גוברת על תכנית ג/10988	שינוי	ג/10988
תשס"ד-2004	5318	תכנית זו כפופה לתכנית ג/13618	כפיפות	ג/13618

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	6/2011	לא רלבנטי	20	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	6/2011	1	לא רלבנטי	1:1,000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	6/2011	1	לא רלבנטי	1:500	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

06/06/2011

עמוד 5 מתוך 20

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
הכל	לא רלבנטי	04-6766199	לא רלבנטי	04-6767705	מושב שרונה. די"נ גליל תחתון, 15232.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	005577242	אמנון לירן
הכל	לא רלבנטי	04-6766199	לא רלבנטי	04-6767705	מושב שרונה. די"נ גליל תחתון, 15232.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	009117698	שרה לרנר

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
לא רלבנטי	04-6767959	לא רלבנטי	04-6767959	די"נ גליל תחתון, 15232.	לא רלבנטי	מושב שרונה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר		
izafontichnun@mmi.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	תי"ד 580, נצרת עלית, 17105.	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
rudarch@bezeqint.net	04-8383425	050-5688869	04-8383425	תי"ד 70071, חיפה. 31062.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	015463839	רודי ברגר	אדריכל	
mate@netofam.co.il	04-6785643	052-2694954	04-6782595	מצפה נטופה. די"נ גליל תחתון, 15295.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	697	056439219	מתיה חן ציון	מודד	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכניהם מעת לעת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדרת שטח לפיתוח שימוש של תעסוקה לא חקלאית בנחלה 25 בשרונה. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה באזור החקלאי של הנחלה. שינוי קווי בניין ותכסית קרקע באזור המגורים בישוב כפרי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים-חלקות א' לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ומאזור חקלאי למגורים בישוב כפרי. אין הגדלה של אזור המגורים המאושר. קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	26.769
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
על פי תכנית ג/4329 התקפה. * יחידת דיור אחת עבור דור שלישי, בגודל עד 55 מ"ר.	-	450	0	450	מ"ר	מגורים בישוב כפרי
	-	3	0	* 3	מס' יחיד	
** על פי תכנית ג/10988 התקפה.	-	*** 300	+140	** 160	מ"ר	קרקע חקלאית והנחיות מיוחדות
	-	4	0	** 4	מס' יחידות אירוח	
בתכנית ג/4329 התקפה לא נקבעו אחוזי בנייה באזור המשקי של הנחלה.	-	12,353	+12,353	0	מ"ר	קרקע חקלאית

*** זכויות הבניה לשימושים לא חקלאיים (פלי"ח) לא יעלו על 300 מ"ר, בהתאם לפירוט הבא:
 א. עד 160 מ"ר עבור יחידות נופש כפרי שיתוכננו בהתאם להנחיות משרד התיירות ובכפוף להוראות של תכנית מס' ג/10988 המאושרת.

ב. עד 140 מ"ר עבור שימושים מסחריים (כולל משרדים של בעלי מקצועות חופשיים).
 הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את היחס בין השימושים הנ"ל וזאת בתנאי שסך כל זכויות הבניה לא יעלה על 300 מ"ר וזאת לאחר קבלת חוות דעת של משרד התיירות, משרד התחבורה ומשרד הבריאות בדבר כושר הנשיאה של התשתיות הקיימות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רדיוס מגן	אתר עתיקות		
לא רלבנטי	לא רלבנטי	25A	מגורים בישוב כפרי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	25E, 25D, 25B	קרקע חקלאית
לא רלבנטי	לא רלבנטי	25C	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
לא רלבנטי	לא רלבנטי	100	דרך מאושרת
לא רלבנטי	לא רלבנטי	101	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. ייעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי, תא שטח 25A		4.1
שימושים		4.1.1
א. 3 יחידות דיור: למתיישב, לבן הממשיך ולדור שלישי (יחידת הדיור לדור השלישי תהיה בגודל עד 55 מ"ר).		
ב. חניות מקורות.		
ג. בריכת שחייה פרטית.		
ד. מחסנים.		
ה. סככות.		
הוראות		4.1.2
א. עיצוב אדריכלי.	בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. גודלה של אחת משלוש יחידות הדיור יהיה עד 55 מ"ר. שלושת יחידות הדיור ייבנו בשני מבנים. תותר הבניה בקו בניין $= 0$ מ' לכיוון הקרקע החקלאית עם הנחיות מיוחדות.	
ב. הוראות פיתוח.	<u>אופן ביצועה של התכנית</u> : כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים: 1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד. 2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל. 3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. 4. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש ההיתר להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מבנים ומתקנים קיימים, מוצעיים ומיועדים לבנייה בעתיד.	

שם ייעוד: קרקע חקלאית, תאי שטח 25B ו-25E		4.2
שימושים		4.2.1
א. מבני משק חקלאיים ללא בעלי חיים על מתקניהם: חממות (משתלות), בתי רשת, סככות ומחסנים חקלאיים, גדרות, שבילי גישה, משטחי תפעול.		
הוראות		4.2.2
א. הוראות סביבתיות.	הבקשה להיתר תכלול פתרון לניקוז הנגר מהגנות וממשטחי התפעול. אישור בקשה להיתר בקרקע חקלאית יותנה כמתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות. על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלו לא להתיר את הבקשה. על בעלי המקום לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, התשי"ן וחוק שמירת הניקיון. במידה ויתברר כי ישנם מטרדים אקוסטיים הנובעים מיישום התכנית, תוטל האחריות לביצוע המיגון האקוסטי על בעלי המקום.	

4.3	שם ייעוד: קרקע חקלאית, תא שטח 25D
4.3.1	שימושים
א.	רצועת ניקוז.
4.3.2	הוראות
א.	יותר ביצוע עבודות ניקוז ע"י רשות הניקוז.
ב.	אסורה כל בנייה.

4.4	שם ייעוד: קרקע חקלאית והנחיות מיוחדות, תא שטח 25C
4.4.1	שימושים
א.	תעסוקה לא חקלאית: - 4 יחידות לאירוח כפרי בהתאם לתכנית מס' ג/10988 התקפה. - מבנים לתעסוקה לא חקלאית, כגון משרד לבעל מקצוע חפשי/קליניקה או משרד קבלה לאורחים של יחידות האירוח, טרקלין, חדר אוכל. - זכויות הבניה לשימושים לא חקלאיים (פל"ח) לא יעלו על 300 מ"ר, בהתאם לפירוט הבא: ג. עד 160 מ"ר עבור יחידות נופש כפרי שיתוכננו בהתאם להנחיות משרד התיירות ובכפוף להוראות של תכנית מס' ג/10988 המאושרת. ד. עד 140 מ"ר עבור שימושים מסחריים (כולל משרדים של בעלי מקצועות חופשיים). הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את היחס בין השימושים הנ"ל וזאת בתנאי שסך כל זכויות הבניה לא יעלה על 300 מ"ר וזאת לאחר קבלת חוות דעת של משרד התיירות, משרד התחבורה ומשרד הבריאות בדבר כושר הנשיאה של התשתיות הקיימות.
ב.	דרכים ושבילים.
ג.	חניות.
4.4.2	הוראות
א.	עיצוב יחידות האירוח ומבנה המשרד לבעל מקצוע חפשי/קליניקה או משרד קבלה/טרקלין/חדר אוכל יהיה בעל אופי כפרי. הקמתן של 4 יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו ופטרונות החניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.
ב.	הוראות פיתוח. תכניות הפיתוח יהיו בסיס לשילוב הפיתוח הציבורי עם הפיתוח הפרטי בתחום התכנית ובשוליה. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש ההיתר להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מבנים ומתקנים קיימים, מוצעיים ומיועדים לבנייה בעתיד. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ובאישורו.

4.5	שם ייעוד: דרך מאושרת, תא שטח 100
4.5.1	שימושים
א.	כבישים ציבוריים, מדרכות, חניות, ריהוט רחוב.
4.5.2	הוראות
א.	אסורה כל בנייה.

4.6	שם ייעוד: שביל, תא שטח 101
4.6.1	שימושים
א.	גישה לשטחים חקלאיים.
4.6.2	הוראות
א.	אסורה כל בנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אזורי	צדדי-שמאלי	קווי בנין (מטר) (1)	קווי בנין קדמי		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (4)	צפיפות (יחיד/דונם נטו)	מספר יחיד/ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			צדדי-ימני	קדמי	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת						מעל לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות			
(6)	(8)(6)	(7)(6)	(2)	2	(3)	3	35.0	42.1	500 מ"ר	(2)	(2)	50 מ"ר	450 מ"ר	1,189	25A	מגורים בשוב כפרי	
(10)	(10)	(10)	-	1	-	-	55.0	55.0	5,484 מ"ר	-	-	-	9,971	25B	קרקע חקלאית		
(10)	(10)	(10)	-	1	-	-	55.0	55.0	6,869 מ"ר	-	-	-	883	(11) 25D			
(6)	(6)	(6)	(2)	1	-	-	22.9	22.9	300 מ"ר (9)	(2)	(2)	-	300 מ"ר	25E	קרקע חקלאית ומחוזות		
-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	668	100	דרך מאושרת		
-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	257	101			

(1) מבנים שהיו קיימים ביום אישורה של תכנית זו וכן בנין הקטן מתקבע בתכנית זו ואשר אינם חורגים לתחום של שטחים לצורכי ציבור, יאושרו במקומם הנוכחי. כל תוספת בנייה שהינה תעמוד בקווי הבניין שבקבע לפי תכנית זו.

(2) יעדה מקומות ראשית לגידי אחוזי בניה ממשל לבנייה בלבד ובתנאי ששה"כ שטח הבניה נשמר.

(3) על פי תכנית מס' 4329/התקפה.

(4) גובה המוקסמלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החומרת, תומכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

(5) עד 7.5 מ' בגג שטוח (גובה המעקה) ועד 8.5 מ' בגג משופע (שיא הגג).

(6) עפ"י התשריט.

(7) תותר בנייתו של בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, התאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צדדי-0 מ'. בתנאי שלא ייפתחו מתחים לכיוון המגרש השכן ושהגן יתקז לכיוון המגרש של המבנה.

(8) זכויות הבניה לשימושים לא חקלאיים (מלי"ח) לא יעלו על 300 מ"ר, בהתאם לפירוט הבא:

A. עד 160 מ"ר עבור יחידות כפרי שיתוכננו כמתאם לתנחיות משרד התיירות ובכפוף לחוראות של תכנית מס' 10788/המאושרת.

B. עד 140 מ"ר עבור שימושים מסחריים (כולל משרדים של בעלי מקצועות חופשיים).

C. תעודה המקומית תהיה ראשית לשנות את היחס בין השימושים הנ"ל וזאת בתנאי שסך כל זכויות הבניה לא יעלה על 300 מ"ר וזאת לאחר קבלת דעתו של משרד התיירות, משרד התחבורה ומשרד הביטחון בדבר תשיאה של התשתיות הקיימות.

(10) קווי הבניין והמרחקים בין הממסות ייקבעו בתנאי לקבלת היתר בנייה מתאם לסוג הנדל"ד ובאישורו של משרד החקלאות.

שטח למגורים כישוב כפרי (1,189 מ"ר) + קרקע חקלאית ותנחיות מיוחדות (1,311 מ"ר) = 24,655 מ"ר.

קרקע חקלאית (23,344 מ"ר) + קרקע חקלאית ותנחיות מיוחדות (1,311 מ"ר) = 24,655 מ"ר.

(11) אסורה כל בניה.

6. הוראות נוספות**6.1. ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3. אספקת מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4. סידורי תברואה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5. הוראות בנושא חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, מן התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד
אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.

6.6. הוראות בנושא קווי תקשורת

רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.

6.7. הוראות חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מספר יחידות האירוח שיוקמו יותנה במספר מקומות החניה האפשריים בתחום התכנית, ואלה לא יפחתו ממקום חניה אחד ליחידת אירוח.

6.8. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.9 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.10 חלוקה ורישום

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.11 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.12 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.13 תנאים למתן היתרי בניה

לא ינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא אישור תשריט חלוקה וללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

6.14 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
 א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
 ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

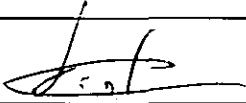
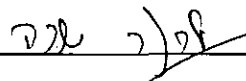
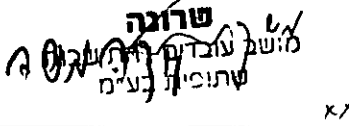

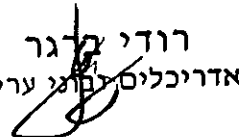
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.6.11		לא רלבנטי	005577242	אמנון לרנר	מגיש התוכנית
12.6.11		לא רלבנטי	009117698	שרה לרנר	
		מושב שרונה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	יזם במועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלי עניין בקרקע
19.7.11		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ועדה מקומית
16/11		לא רלבנטי	015463839	רודי ברגר	עורך התכנית

13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	• שמירת מקומות קדושים		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	• בתי קברות		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: נספח בינוי		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/17544 ששמה מושב שרונה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 25 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 - א. לא רלבנטי
 - ב. לא רלבנטי
 - ג. לא רלבנטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רודי ברגר
אדריכלית זכוני ערים

חתימת המצהיר

6/6/11

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות לא רלבנטי,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לא רלבנטי
חתימת המצהיר

לא רלבנטי
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : גנ/17544

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20.9.04 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מתניה חן-ציון
 מודד מוסמך מ.ר. 697
 חן-בר מדידת והנדסה בע"מ
 חתימה

697
 מספר רשיון

מתי חן ציון
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 27.9.10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מתניה חן-ציון
 מודד מוסמך מ.ר. 697
 חן-בר מדידת והנדסה בע"מ
 חתימה

697
 מספר רשיון

מתניה חן-ציון
 מודד מוסמך מ.ר. 697
 חן-בר מדידת והנדסה בע"מ
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	מועצה ארצית	1968
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			